



Litige caution locateur/bailleur

Par **thomas60**, le **04/12/2015** à **16:27**

Bonjour,

Ma question concerne un litige qui m'oppose à un locataire.

Je loue une maison T4 dont je suis le propriétaire à 3 colocataires en Haute-Garonne.

Un des locataires a fait appel à la commission de conciliation pour réclamer l'intégralité de sa caution, j'avais effectivement déduit 200 euros de travaux de rénovation. Ce locataire a signé un bail de colocation meublée mais nous n'avons pas fait d'état des lieux écrit officiel.

Aujourd'hui, sous ce prétexte en sans tenir compte des autres griefs et reproches que j'ai signalé, cette commission me demande de rembourser cette somme au locataire ou de faire appel au tribunal d'instance de Toulouse. Que me conseillez vous de faire?

Ne rien faire, qu'est ce que je risque?

Ou dois-je me tourner vers le tribunal pour porter plainte contre mon locataire pour ;

-Dégradation, car il y a bien eut dégradation, de peinture, de tapisseries et du parquet.

-Non payment de surcharges. Les sur-consommations d'électricité et eau ont données lieu à des dépassements de forfait mensuel que j'ai dû payer.

-Non payement de taxes d'habitation, j'ai payé pendant 5 ans la taxe d'habitation alors que c'était aux locataires de la payer.

-Abus de confiance. Il était entendu que le dit colocataire, récoltait les loyers des autres colocataires pour me le reverser par virement bancaire (étant domicilié moi-même à l'étranger ces 7 dernières années), la personne à abusé de la situation, j'ai découvert qu'elle faisait payer plus chère les autres colocataires et loger gratuitement d'autres individus sans mon autorisation.

Qu'elles sont mes chances d'avoir gain de cause?

Par avance merci de vos réponses.

Thomas

Par **janus2fr**, le **04/12/2015** à **17:07**

Bonjour,

Puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie, le locataire est réputé avoir rendu le logement

en parfait état. Vous ne pouvez donc pas lui compter la moindre réparation ! Une plainte pour dégradation serait impossible pour cette même raison...

Si les charges étaient forfaitaires, vous ne pouvez pas demander un complément. C'est le principe même du forfait de charges, sur évalué, le locataire paie pour rien, sous évalué, le bailleur en est de sa poche (pour vous, cela semble ce second cas).

Pour la taxe d'habitation, il est anormal que vous l'ayez payée. Cela laisse entendre que le locataire n'a jamais déclaré son domicile (ce qui est normalement fait avec sa déclaration de revenus), mais aussi que vous n'avez pas réagi durant ces années en déclarant vous même votre locataire ! Déclarez-vous bien vos revenus fonciers ?

Pour ce qui est du fait que ce locataire se faisait de l'argent sur le dos des autres locataires, ce n'est pas vous qui pouvez faire grand chose. Ce serait aux dits locataires abusés d'intenter une action. Vous, vous n'avez subi aucun préjudice.